



บทที่ 7

สรุปและเสนอแนะ

17.1 การขยายตัวของเมือง

เริ่มแรกก่อตั้งกรุงเทพมหานคร การใช้ที่ดินส่วนใหญ่อยู่บริเวณเกาะรัตนโกสินทร์ และบริเวณรอบ ๆ กำแพงเมืองเท่านั้น การขยายตัวของเมืองเริ่มเด่นชัดเมื่อมีการขุดคลองและการตัดถนน โดยเฉพาะในสมัยรัชกาลที่ 7 เมืองเริ่มขยายมาด้านสำเพ็ง และเยาวราช ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนรูปแบบการคมนาคมมาเป็นทางบก เมืองเริ่มขยายตามแนวถนนตัดใหม่ เช่นถนนราชดำเนิน ถนนบำรุงเมือง ถนนเจริญกรุง การขยายตัวของเมืองเริ่มข้ามฟากไปทางด้านฝั่งธนบุรี เมื่อมีการก่อสร้างสะพานพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก ซึ่งในระยะนั้นทางด้านฝั่งพระนคร การใช้ที่ดินเริ่มแผ่ขยายมาทางด้านตะวันออกคือ บริเวณถนนสุขุมวิท และทางด้านใต้การใช้ที่ดินหนาแน่นมากขึ้น บริเวณสำเพ็ง เยาวราช เจริญกรุง สีพระยา สุรวงศ์ สีลม และสาทร หลังจากปี พ.ศ. 2480 มีการสร้างถนนพหลโยธินไปสู่ดอนเมือง ถนนประดิพัทธ์ ถนนระนอง 1,2 ถนนประชาธิปไตย ถนนสุขุมวิท สาธุประดิษฐ์ และตรอกจันทร์ การใช้ที่ดินเริ่มแผ่ขยายไปตามแนวถนนเหล่านี้ ส่วนทางด้านฝั่งธนบุรีก็มีการตัดถนนพระเจ้าตากสิน ถนนอินทพิทักษ์ และจรัลสนิทวงศ์ หลังจากมีการตัดถนนเหล่านี้เพิ่มขึ้น การใช้ที่ดินแผ่ขยายตามออกไป และหนาแน่นเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ จนถึงปัจจุบัน

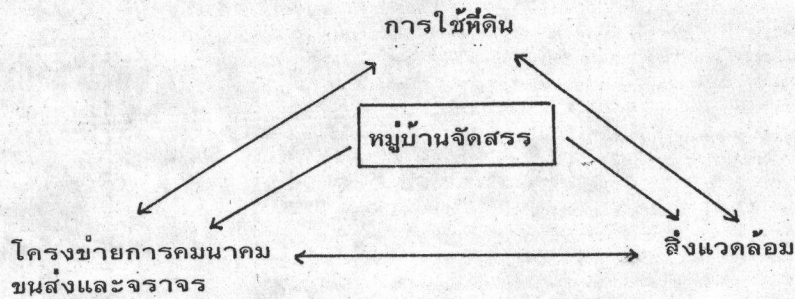
จากการศึกษาภาพถ่ายทางอากาศ ปี พ.ศ. 2510 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ชุมชนประมาณ 143.42 ตารางกิโลเมตร การขยายตัวของเมืองทางด้านใต้ออกไปถึงสมุทรปราการ ทางด้านเหนือไปถึงจังหวัดนนทบุรี ด้านตะวันตกอยู่บริเวณเขตธนบุรี และพื้นที่ติดคือ และทางด้านตะวันออกเฉียงใต้ทางด้านถนนสุขุมวิท ต่อมาในปี พ.ศ. 2524 การใช้ที่ดินหนาแน่นมากขึ้นในเขตชั้นกลาง และมีศูนย์กลางชุมชนหลายแห่ง เช่น สะพานควาย ประตูน้ำ สยามแสควร์ สะพานใหม่ วงเวียนใหญ่ ขางแค เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการใช้ที่ดินขยายไปตามถนนรามคำแหง ถนนเพชรบุรี ถนนลาดพร้าว สุขุมวิท 1 และถนนธนบุรี-ปากท่อ จากสภาพการใช้ที่ดินเหล่านี้จะเห็นว่า การขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็วมาก คือ จากปี พ.ศ. 2522-2526 พื้นที่ชุมชนเมืองเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 16.7 จากพื้นที่ชุมชนเดิมในปี พ.ศ. 2522 (รายละเอียดในบทที่ 3)

การขยายตัวของเมืองตามที่กล่าวมานี้ เมื่อพิจารณาประกอบกับการเพิ่มของประชากรและที่อยู่อาศัย จะทำให้มองเห็นภาพ การขยายตัวของเมืองชัดเจนขึ้น จากการศึกษาเกี่ยวกับประชากรในเขตที่ 3 พบว่า ในระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525 ประชาชนเพิ่มขึ้นมากที่สุดในกลุ่มเขตชั้นกลาง โดยในปี พ.ศ. 2516-2520 เพิ่มขึ้นในเขตชั้นกลางประมาณร้อยละ 63.84 ของประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด และในปี พ.ศ. 2520-2525 เพิ่มประมาณร้อยละ 54.23 โดยในเขตชั้นในมีส่วนการเพิ่มของประชากรสูงขึ้น ขณะที่เขตชั้นนอกเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ลดลง เขตที่มีประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้ง 2 ช่วงปีคือ บางกะปิ บางเขน พระโขนง ทวีวัฒนา สำหรับการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารอยู่อาศัยตั้งแต่ พ.ศ. 2515-2524 พบว่าเขตที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุด คือ เขตบางกะปิ รองลงมาคือเขตพระโขนง บางเขน และทวีวัฒนา ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางเป็นต้น

จากการศึกษาการขยายตัวของเมืองตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน อาจกล่าวได้ว่าการขยายตัวของเมืองเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วมาก โดยเฉพาะในเขตชั้นกลาง ปัจจัยที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองที่สำคัญคือ การเพิ่มขึ้นของประชากร ซึ่งส่งผลให้เกิดการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยและกิจกรรมที่ตอบสนองการอยู่อาศัย ในด้านที่อยู่อาศัย บ้านจัดสรรเป็นตัวเลือกสำคัญมากสำหรับการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า ในระยะที่หมู่บ้านจัดสรรเริ่มได้รับความนิยม การขยายตัวของการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยขยายตัวออกไปรอบนอกมากขึ้น เพราะบ้านจัดสรรเป็นการลงทุนของเอกชนที่ปลูกสร้างบ้านครั้งละมาก ๆ ในพื้นที่ซึ่งราคาไม่แพง และมีสาธารณูปโภคสาธารณูปการของรัฐบางอย่างเท่านั้น โดยบางอย่างหมู่บ้านสามารถจัดหาเพิ่มได้ เช่น น้ำประปา ร้านค้าย่อย การรักษาความปลอดภัย ลักษณะเช่นนี้ทำให้หมู่บ้านจัดสรรขยายตัวไปได้ทุกทิศทุกทาง และบางครั้งเป็นตัวนำการขยายตัวของเมือง ซึ่งการขยายตัวไปได้ทุกทิศทุกทางโดยปราศจากการควบคุมของภาครัฐบาลที่แน่นอน ก่อให้เกิดปัญหาตามมาซึ่งจะได้ศึกษาต่อไป

7.2 ปัญหาอันเกิดจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรต่อชุมชนเมือง

จากการวิเคราะห์ที่ผ่านมาจะเห็นว่า การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรขาดการชี้หน้าที่มีประสิทธิภาพจากรัฐบาล ทำให้ที่ตั้งจึงมักเป็นไปตามการกำหนดของเอกชน จึงก่อให้เกิดปัญหาต่อชุมชนเมืองคือ กรุงเทพมหานครในหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะด้านการใช้ที่ดินโครงการคมนาคมขนส่งและการจราจร สิ่งแวดล้อมซึ่งรวมถึงการระบายน้ำ น้ำเสีย แผ่นดินทรุด เป็นต้น



การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรปัจจุบัน เนื่องจากยังไม่มี การวางผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครที่แน่ชัด ดังนั้นการกำหนดเขตและทิศทางการเจริญเติบโตของหมู่บ้านจัดสรรจากภาครัฐบาลจึงไม่มี เอกชนรายใดที่มีเงินทุนและการคาดการณ์การขยายตัวของเมืองที่ชัดเจน สามารถที่จะพัฒนาที่ดินต่าง ๆ ให้เป็นหมู่บ้านจัดสรรได้ ซึ่งส่วนหนึ่งทำให้เมืองขยายตัวออกไปตลอดเวลา โครงการการคมนาคมของรัฐบาลในปัจจุบันยังไม่สามารถเป็นปัจจัยในการขึ้นนำการเจริญเติบโตที่เป็นระเบียบของบริเวณที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรได้ ดังนั้น มักจะอยู่ในลักษณะที่การสร้างโครงการการคมนาคมขนส่งโดยเฉพาะถนนพัฒนาการภายหลังการสร้างหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ซึ่งก่อให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุนทำระบบถนน นอกจากนี้ในบางกรณีการที่รัฐขาดการวางแผนพัฒนาเมืองในระยะยาว การไม่ประสานกันของหน่วยงานที่รับผิดชอบด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่าง ๆ โดยเฉพาะถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัทพ์ ซึ่งทำให้โครงการของบริการทั้ง 4 อย่างนี้ ไม่มีความสัมพันธ์กัน กล่าวคือ พื้นที่บางแห่งมีการสร้างถนนขึ้นและทำให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรตามแนวนถนนหรือบริเวณใกล้เคียง แต่บริการด้านอื่น ๆ ของรัฐยังไม่สามารถตอบสนองได้ทันทั่วทั้งกับเส้นทางถนน และบางครั้งแผนงานโครงการของหน่วยงานอื่น ๆ ก็ไม่สอดคล้อง ทำให้หมู่บ้านจัดสรรต้องพัฒนาบริการต่าง ๆ ของตัวเองขึ้น ซึ่งมาตรฐานจะต่างกันออกไป ทำให้ต้นทุนสูงยิ่งขึ้น เป็นภาระต่อผู้บริโภค และเมื่อไม่สามารถให้บริการได้เพียงพอจะมีผลกระทบมาให้ภาครัฐบาลที่จะต้องเข้าไปช่วยเหลือบริการต่าง ๆ ของหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มเติม เช่น ในกรณีของการจัดทำระบบประปาของหมู่บ้านจัดสรรบางแห่ง ทำให้เกิดความสิ้นเปลืองงบประมาณของภาครัฐบาลอีกด้วย

การพัฒนาขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ก่อให้เกิดการเร่งรัดการใช้รถยนต์มากขึ้น เพราะหมู่บ้านจัดสรร จะกระจายตัวอยู่รอบนอก การเดินทางส่วนใหญ่เพื่อเข้ามาทำงานภายในเมือง จึงต้องอาศัยรถยนต์ส่วนตัว ทำให้เกิดการจราจรติดขัดในช่วงเช้าและเย็น เป็นการสูญเสียเปลืองพลังงานและ เศรษฐกิจโดยส่วนรวมด้วยการที่ระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะรถเมล์ยังไม่สามารถให้บริการได้

พอเพียง ในชุมชนต่าง ๆ ก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดความต้องการ การใช้รถยนต์ส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรอีกด้วย

การเกิดหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่ลุ่มรอบนอก กรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะบริเวณที่อยู่ในเขตแผ่นดินทรุดตัว ก่อให้เกิดปัญหาทางการขยายที่สำคัญแก่ตัวหมู่บ้านจัดสรรเอง คือ ปัญหาน้ำท่วม และการที่บริการประปาของรัฐ เข้าไป ไม่สมบูรณ์ทำให้การใช้น้ำบาดาล เป็นสิ่งจำเป็น ซึ่งทำให้แผ่นดินทรุดตัวลงมากขึ้น ก่อให้เกิดการลงทุนป้องกันน้ำท่วมจากรัฐบาลในงบประมาณที่มหาศาลตามมา ซึ่งเป็นการป้องกันที่เมื่อค่าใช้จ่ายมาก ในขณะที่การพัฒนาส่วนที่เป็นชนบทควรจะได้รับงบประมาณมากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนของประชากรชนบทต่อประชากร เมืองแล้ว

จึงนับว่าการเกิดของหมู่บ้านจัดสรร นำมาซึ่งปัญหาการขยายตัวของเมืองอย่างไม่เป็นระเบียบ ทั้งนี้เพราะการขาดการวางผังเมืองที่ดี การประสานงานของหน่วยงานบริการสาธารณสุขภาคสาธารณสุขการของรัฐ ความไม่รับผิดชอบของฝ่ายเอกชน ตลอดจนการขาดการวางแผนพัฒนาเมืองในระยะยาว โดยเฉพาะการกำหนดนโยบายที่เกี่ยวกับการควบคุมจัดการ การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร ในอนาคต การริเริ่มนโยบายพัฒนาเมืองใหม่ หรือเมืองบริวารรอบนอกกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่สมบูรณ์ เป็นระบบยิ่งขึ้นในอนาคตต่อไป

จากภาพรวมของปัญหาดังกล่าวสามารถขยายความปัญหาในแต่ละหัวข้อได้ ดังนี้คือ

7.2.1 ปัญหาการขยายเมืองตามยถากรรม

จากการวิเคราะห์ความพร้อม และสภาพที่ตั้งในบทที่ 6 จะเห็นได้ว่า การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรที่ห่างไกลชุมชน เมืองย่านการเดิม แต่อยู่ในทำเลที่มีการให้บริการด้านสาธารณสุขภาคที่สำคัญ เช่น ถนน น้ำประปา ไฟฟ้า จะก่อให้เกิดการขยายเมืองตามแนวรามมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณถนนสายหลัก และสายยาว ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ต้องการหาที่ดินที่เป็นพื้นที่ใหญ่ มีราคาถูก และสามารถเข้าถึงได้สะดวกมาดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะนี้ ถ้ามีเพิ่มขึ้นกันจำนวนมากแล้ว จะมีผลต่อการเพิ่มการใช้ที่ดิน ประเภทที่อยู่อาศัยอย่างรวดเร็ว ทำให้บริเวณนี้มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมาก ยังผลให้เกิดความต้องการ (Demand) ในการใช้บริการเพิ่มขึ้นทั้งด้านสาธารณสุขภาค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา และด้านสาธารณสุขการ เช่น ย่านการค้า ตลาดสด โรงเรียน โรงพยาบาล สถานพักผ่อนหย่อนใจ ทำให้ผู้อยู่อาศัยใน

บริเวณนี้ต้องไปใช้บริการต่าง ๆ ในแหล่งให้บริการเดิม ซึ่งมีผลให้เกิดความหนาแน่นและไม่สะดวกในการใช้บริการ เนื่องจากต้องเดินทางไกล ทำให้ผู้อยู่อาศัยส่วนหนึ่งเริ่มหันมาใช้บริการแหล่งที่ใกล้หมู่บ้านยิ่งขึ้น ซึ่งแหล่งบริการดังกล่าว เป็นแหล่งบริการขนาดเล็ก แต่เนื่องจากบริเวณระหว่างแหล่งให้บริการเดิมกับหมู่บ้านจัดสรร มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภคที่สำคัญ การขยายเมืองหรือย่านการค้า และแหล่งบริการต่าง ๆ ทำได้ง่าย และแหล่งให้บริการต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นใหม่ เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในย่านนี้ จะยิ่งขยายตัวเรื่อย ๆ ถ้ามีผู้ใช้บริการมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องมาจากการประหยัดจากขนาด และการประหยัดจากการรวมตัว

การเกิดแหล่งชุมชน ย่านการค้า และบริการแห่งใหม่ จะทำให้ทำเลบริเวณนี้มีการให้บริการของชุมชนนี้ เป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการอยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งจะมีผลต่อการขยายตัวของผู้อยู่อาศัยต่อไป ทั้งที่อยู่อาศัยทั่วไป และหมู่บ้านจัดสรร โดยที่หมู่บ้านจัดสรรที่จะสร้างขึ้นใหม่ และต้องตั้งอยู่ถัดจากชุมชนนี้ไป เนื่องจากราคาที่ดินในย่านนี้มีราคาสูงขึ้น ทำให้ทิศทางการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรไกลไปจากเขตชั้นใน ซึ่งเป็นแหล่งงานมากยิ่งขึ้น ซึ่งการขยายเมืองก็จะเกิดในลักษณะดังกล่าวไปแล้วต่อไปอีก ตัวอย่างของการขยายเมืองลักษณะนี้ เช่น บริเวณถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท 1 เป็นต้น

การขยายเมืองในลักษณะเช่นนี้ ทำให้เกิดผลเสียหลายประการ

1. ทำให้การเดินทางสู่แหล่งงานไกลยิ่งขึ้น เนื่องจากการศึกษาในบทที่ 6 พบว่า ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร มีแหล่งงานอยู่ในเขตชั้นใน และเขตชั้นกลาง (ส่วนที่ใกล้กับเขตชั้นใน) ถึงร้อยละ 93.31 ทำให้สูญเสียเวลา และค่าใช้จ่ายโดยไม่จำเป็น อีกทั้งทำให้เกิดปัญหาด้านการจราจรอีกด้วย

2. ทำให้การจัดบริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของรัฐ เป็นไปโดยไม่คุ้มค่า สิ้นเปลืองงบประมาณ และขาดประสิทธิภาพ เนื่องจากเกิดการขยายเมืองตามเส้นทางถนนสายหลัก สายรอง โดยขยายอย่างไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย กระจัดกระจาย เช่น การขยายโครงการประปา การจัดบริการขนส่งมวลชน โรงเรียน โรงพยาบาล และอื่น ๆ จำเป็นต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก ถ้าการขยายเมืองเป็นไปตามยถากรรม ขาดการควบคุมเช่นนี้ ทำให้การใช้งบประมาณดังกล่าวของรัฐไม่คุ้มค่า

7.2.2. ปัญหาการใช้ที่ดิน

ปัญหาการใช้ที่ดิน อันเนื่องมาจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรพอจะแยกประเด็นพิจารณาได้ดังนี้ (สรุปจากพื้นที่ศึกษา)

1. การใช้ที่ดินสับสน เนื่องจากขาดการควบคุมการใช้ที่ดินให้เป็นระเบียบ ประกอบขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ใกล้ชุมชน เช่น บริเวณถนนลาดพร้าว ถนนรามคำแหง และการขยายเมืองอย่างรวดเร็ว ทำให้เกิดการขยายตัวของย่านการค้า และบริการต่างๆ เช่น บริเวณสามแยกลาดพร้าว โชคชัย 4 บางกะปิ โดยมีการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ได้แก่ ตลาดสด (ซึ่งไม่เพียงพอทำให้เกิดปัญหาหาบเร่ แผงลอย) อุตสาหกรรมบริการ เช่น ตู้ซ่อมรถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น ทำเหล็กดัด ประตู หน้าต่าง การให้บริการด้านสถานพยาบาล เช่น โรงพยาบาลเอกชน คลินิก โดยกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ ส่วนใหญ่อยู่ในรูปของตึกแถวริมถนน มีทั้งที่ขัดแย้งกันและเกือบลกกัน ทำให้เกิดปัญหาความเดือดร้อนรำคาญ วุ่นวาย สับสนในการใช้ และในการให้บริการ ก่อให้เกิดการแออัดและเป็นอุปสรรคในการสัญจรผ่านบริเวณย่านการค้า และบริการเหล่านี้ ทั้งนี้เพราะการขยายตัวของย่านการค้า และบริการนี้ขาดการวางแผน เพื่อหาพื้นที่รองรับไว้ก่อน

2. การใช้ที่ดินให้คุ้มค่า ปัญหาการใช้ที่ดินประเภทนี้สามารถพิจารณาเป็น 2 ลักษณะได้ดังนี้

- การใช้ที่ดินแบบ Ribbon Development การศึกษาในบทที่ผ่าน มาพบว่า บริเวณที่มีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรค่อนข้างห่างไกลชุมชน ที่มีการให้บริการสาธารณูปโภคของรัฐ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา จะมีการใช้ที่ดินตามแนวยาวสองฝั่งถนน ระหว่างบริเวณที่เป็นชุมชน หรือ ย่านการค้าเดิม กับบริเวณที่มีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร ตัวอย่างเช่น บริเวณสองฝั่งถนนรามอินทรา และถนนสุขาภิบาล 1 จากการสรุปวิเคราะห์ในบทที่ 5 พบว่า ถนนทั้งสองสายมีตึกแถวและที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น โดยตึกแถวจะมีการใช้ที่ดินประเภทการค้าปลีก และบริการ เพื่อบริการแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้สัญจรไปมา ส่วนพื้นที่ ส่วนหลัง ที่อยู่ลึกเข้าไป ส่วนใหญ่ยังไม่ได้มีการพัฒนา ยังคงเป็นพื้นที่เกษตร และพื้นที่รกร้างว่างเปล่า (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวถ้าได้รับการพัฒนาจะเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากในการใช้เป็นที่อยู่อาศัย

- การรื้อกล้าพื้นที่เกษตรกรรมบริเวณเขตชานเมือง ทั้งเขตพื้นที่ศึกษา และฝั่งธนบุรี นับได้ว่าเป็นบริเวณที่มีที่ดินอุดมสมบูรณ์เหมาะแก่การทำเกษตร แต่เนื่องจากการตัดถนน เข้าไปบริเวณดังกล่าวทำให้การเดินทางเข้าถึงไม่สะดวกประกอบกับที่ดินดังกล่าวมีราคาไม่สูงนัก จึงเป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับนักลงทุนที่จะทำโครงการบ้านจัดสรร เนื่องจากหวังผลกำไรทางเศรษฐกิจระยะสั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงมีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เกษตรที่อุดมสมบูรณ์เป็นจำนวนมาก (ดังรายละเอียดที่กล่าวแล้วในบทที่ 5) เช่น ในเขตพระโขนง บางกะปิ บางเขน มีการสูญเสียพื้นที่เกษตรเป็นจำนวนมาก ในช่วงปีพ.ศ. 2506 ถึง 2521 การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรที่รื้อกล้าพื้นที่เกษตรกรรมชานเมืองดังกล่าว ทำให้การใช้ที่ดินเป็นไปอย่างไม่คุ้มค่า สูญเสียทรัพยากรอันมีค่าในการผลิตพืชผลทางการเกษตรที่สามารถนำมาเลี้ยงชุมชนเมือง กลายมาเป็นที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นการใช้ที่ดินที่ไม่เกิดผลผลิตทางเศรษฐกิจเลย นอกจากนี้ในบริเวณดังกล่าวส่วนใหญ่ยังไม่ได้รับบริการด้านน้ำประปา และท่อระบายน้ำสาธารณะ ถ้าหมู่บ้านจัดสรรที่ไปตั้งบริเวณนี้ไม่มีการจัดระบบด้านสาธารณูปโภคที่พอเพียงแล้ว ปัญหาที่จะตามมาได้แก่ปัญหาสิ่งแวดล้อม ดังจะได้กล่าวในหัวข้อต่อไป

7.2.3 ปัญหาการจราจร

ปัญหาการจราจรสามารถแยกพิจารณาผลกระทบอันเกิดจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรได้ 2 กรณี คือ

1. ผลกระทบโดยตรง คือ ปัญหาการจราจรอันเนื่องมาจากผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร คือ จากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในเขตต่าง ๆ บริเวณชานเมืองนั้น ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีแหล่งงานอยู่ในเขตชั้นใน และชั้นกลาง เป็นส่วนใหญ่ ถึงร้อยละ 93.31 การใช้พาหนะในการเดินทางไปทำงานส่วนใหญ่จะใช้รถยนต์ส่วนตัวถึงร้อยละ 53.20 ซึ่งการใช้พาหนะดังกล่าว จะเพิ่มความแออัดคับคั่งให้กับการจราจรในช่วงเวลาเร่งด่วนเป็นอันมาก โดยจะสังเกตได้ว่าในช่วงเช้าคือเวลาเข้าทำงานจะมีการจราจรติดขัด ในทิศทางจากเขตชั้นนอก เขตชั้นกลาง สู่อำเภอชั้นใน และในช่วงเวลาเย็นคือเวลาหลังเลิกงาน การจราจรจะติดขัดในทิศทางจากเขตชั้นในสู่อำเภอชั้นกลางและชั้นนอก จากปัญหาดังกล่าวจะทำให้การใช้เวลาในการเดินทางมากกว่าที่ควรจะเป็น เนื่องจากอัตราความเร็วต่อชั่วโมงในการจราจรได้ระยะทางต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐาน เกิดความสูญเสียทางเศรษฐกิจ สุขภาพจิตและร่างกาย

2. ผลกระทบโดยอ้อม คือ ปัญหาการจราจร อันเนื่องมาจากการขยายเมือง และการใช้ที่ดินสองฝั่งถนน จากปัญหาการขยายเมืองตามยถากรรมปราศจากการควบคุม โดยการขยายเมืองจะมีทิศทางไปตามถนนสายหลักและสายรองนั้น ทำให้เกิดการใช้ที่ดินในรูปแบบ (Ribbon Development) ซึ่งมีการปลูกสร้างตึกแถวเพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และอาคารพาณิชย์พักอาศัยซึ่งทำให้หน้าที่ของถนนสายหลัก ซึ่งมีหน้าที่หลักในการสัญจรเสียไป เนื่องจากกิจกรรมประเภทการค้าต้องมีการเข้าออกของลูกค้าอยู่เสมอ ทำให้รถยนต์ไม่สามารถวิ่งเร็วได้เต็มที่ โดยจะเห็นว่าคุณลักษณะเช่นนี้เป็นไปเกือบตลอดสาย ในบริเวณชานเมือง ประกอบกับไม่มีการควบคุมทางเข้าออก การตัดถนนซอยของเอกชนซึ่งรวมถึงถนนซอยเข้าหมู่บ้านจัดสรร และถนนสายอื่น ๆ ทำให้การสัญจรจากชานเมืองเข้าสู่ใจกลางเมืองต้องใช้ระยะเวลาในการเดินทางมากขึ้น ปัญหาการจราจรประเภทนี้จะเห็นได้ชัดเจน ในถนนพหลโยธิน ถนนลาดพร้าว เป็นต้น

7.2.4 ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม

เนื่องจากการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรที่ขยายไปในบริเวณที่รัฐไม่ได้ให้บริการด้านน้ำประปา และท่อระบายน้ำสาธารณะ ทำให้หมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาต่อสิ่งแวดล้อมดังต่อไปนี้

1. แผ่นดินทรุด เนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณที่ได้รับบริการด้านประปา จำเป็นต้องใช้น้ำบาดาลเพื่อบริการด้านน้ำใช้แก่ผู้อาศัย จากการใช้น้ำบาดาลดังกล่าว เป็นการเพิ่มปริมาณการใช้ น้ำบาดาลของกรุงเทพมหานครให้มีจำนวนสูงขึ้น โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ศึกษาเป็นเขตวิกฤตอันดับ 1 มีการทรุดตัวมากกว่า 10 ซม/มต. ซึ่งมีถ้ามีการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณนี้ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมดังกล่าวจะมีสูงกว่าแถบชานเมืองด้านอื่น ๆ

2. การระบายน้ำ การก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรบางแห่งขวางกั้นทางระบายน้ำตามธรรมชาติ ทำให้การระบายน้ำในบริเวณดังกล่าวไม่สะดวก เกิดน้ำท่วมน้ำขัง

3. น้ำเสีย กรณีที่หมู่บ้านจัดสรรไม่ได้รับบริการด้านท่อระบายน้ำสาธารณะถ้ามีขนาดเกิน 50 แปลงขึ้นไป ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้มีการบำบัดน้ำเสียของหมู่บ้าน แต่ในทางปฏิบัติหมู่บ้านจัดสรรจะหาทางหลีกเลี่ยง เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินงานโดยหมู่บ้านจะต่อท่อระบายน้ำเสียลงคู คลองสาธารณะ หรือบางแห่งระบายลงสู่ที่ว่างเปล่า ซึ่งก่อให้เกิดมลภาวะด้านนี้แก่บริเวณนั้น ๆ และหรือรวมรุนแรงมากขึ้นถ้ามีหมู่บ้านจัดสรรไปตั้งในบริเวณนั้น เป็นจำนวนมาก

7.2.5 ปัญหาด้านกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

แม้ว่าปัจจุบันจะมีกฎหมายควบคุมการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน คือ คำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับ 286 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวยังมีช่องว่างต่าง ๆ ขึ้น เป็นเหตุให้เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรใช้หลักเลี่ยงอยู่เสมอ โดยช่องว่างของกฎหมายนี้ได้แก่

1. อำนาจของคณะกรรมการขาดสภาพบังคับคือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 นี้ ให้อำนาจคณะกรรมการฟ้องร้องต่อศาลในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญา ค้ำประกัน (ข้อ 13 พ.ว. 286)
2. คำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ไม่ได้กำหนดโทษไว้ หากผู้ประกอบการไม่ดำเนินการตามข้อ 13
3. เมื่อมีการดำเนินการจัดทำหมู่บ้านจัดสรรเสร็จสิ้นตามโครงการจนกระทั่งมีผู้ซื้อ เข้าอยู่อาศัยแล้ว ภาครัฐบาลไม่มีการติดตามผลการปฏิบัติการอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการ จึงมีผลให้ผู้ประกอบการละทิ้งค้ำประกันในช่วงโฆษณาขายหมู่บ้าน เช่น ให้ค้ำประกันว่าจะจัดให้มียามรักษาการ ซึ่งในระยะเวลาระหว่างการโฆษณาขายอยู่นั้นก็จัดให้มีปรากฏต่อสายตาผู้มาติดต่อแต่เมื่อโครงการเสร็จสิ้น การจัดให้มียามก็สิ้นสุดลงเช่นเดียวกัน นอกจากนั้นเนื่องจากมีปัญหาในด้านเศรษฐกิจ จึงมีการผ่อนผันมาตรฐานสาธารณสุขโลก ที่ต้องจัดให้มีแม้กระนั้นก็ตาม ยังมีการหลีกเลี่ยง เช่น ความกว้างของถนนไม่ได้มาตรฐานที่ผ่อนผันแล้ว แต่ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้
4. เกิดการหลีกเลี่ยงการจัดสาธารณสุขโลกโดยอาศัยช่องว่างของกฎหมาย ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญการจัดสรรที่ดินเอกชนคือ แบ่งแปลงที่ดินครั้งละไม่ถึง 10 แปลง นำไปขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อกรุงเทพมหานคร ซึ่งกรุงเทพมหานครจำเป็นต้องอนุญาต มีผลให้ไม่ต้องจัดให้มีสาธารณสุขโลกตามข้อกำหนด นอกจากนั้นมีกรณีผู้ประกอบการยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แต่กรุงเทพมหานครได้ออกใบอนุญาตให้ไป ก็มีผลเช่นเดียวกันกับกรณีข้างต้น ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนมาก ที่ มท. 0615/2/1781 ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2526 เรื่องการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน

ผลจากช่องว่างของกฎหมายดังกล่าว ก่อให้เกิดผลเสียหลายประการเช่น หมู่บ้านจัดสรร ไม่จัดบริการด้านสาธารณสุข เรื่องการข่าวดินน้ำเสียทำให้เกิดมลภาวะด้านน้ำ การไม่จัดบริการด้านสาธารณสุขการเช่น โรงเรียน และการค้า สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และอื่น ๆ ทำให้ผู้อยู่อาศัยจำเป็นต้องไปใช้บริการภายนอก : ซึ่งก่อให้เกิดผลการขยายเมืองและแหล่งบริการต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีปัญหาในเรื่องการปรับปรุงถนน การป้องกันน้ำท่วมและอื่น ๆ ซึ่งเป็นภาระของภาครัฐที่จะต้องปรับปรุงแก้ไข อยู่เสมอทำให้รัฐต้องสิ้นเปลืองงบประมาณอย่างไม่คุ้มค่า

7.3 ทิศทางการขยายตัวเมืองในอนาคต

นโยบายของรัฐในรูปแบบต่าง ๆ ได้แก่ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ แผนเค้าโครงผังเมือง กรุงเทพมหานคร 2543 ซึ่งได้แจกแจงโครงการต่าง ๆ ลงพื้นที่เพื่อตอบสนองนโยบายดังกล่าว โครงการต่าง ๆ เหล่านี้ อาจจะสรุปได้ดังนี้

7.3.1 โครงการตัดถนนและระบบขนส่งมวลชน

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปัจจุบัน โครงการเหล่านี้เป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ เตรียมพร้อมที่เมืองจะขยายตัวตามไปได้ทันที โครงการเหล่านี้คือ

1. โครงการถนนบางกอกน้อย-นครไชยศรี แนวถนนนี้ผ่านเขตบางกอกน้อยและตลิ่งชัน เข้าสู่จังหวัดนครปฐม ถนนสายนี้เป็นทางพิเศษที่กำหนดให้มีถนนขอยมาตัดเชื่อมน้อยที่สุด ดังนั้นอาจจะมีผลต่อการขยายเมืองไม่มากนัก

2. ถนนรามอินทรา เป็นการขยายผิวจราจรและยกระดับถนนในช่วงหลักสี่ ถึงกิโลเมตร 8 ในพื้นที่เขตบางเขนและบางกะปิ

3. ถนนศรีนครินทร์ เป็นถนนตัดใหม่เชื่อมจากแยกพัฒนาการ ออกไปเชื่อมกับถนนบางนาตราด ในพื้นที่เขตพระโขนง

4. การขยายซอยอ่อนนุช เพื่อเพิ่มผิวจราจรในพื้นที่เขตพระโขนง

5. ขยายถนนพระรามหก ปัจจุบันกำลังดำเนินการขยายผิวจราจรในบางช่วง

โครงการที่จะดำเนินการในอนาคต

1. ถนนรัชดาภิเษก ปัจจุบันก่อสร้างเสร็จแล้วบางช่วง และบางช่วงอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างถนนรัชดาภิเษกผ่านพื้นที่เขตยานนาวา เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง เขตบางเขน

เขตดุสิต เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ และเขตธนบุรี

2. ถนนเอกมัย-รามอินทรา ผ่านเขตบางเขต บางกะปิ เขตห้วยขวางและเขตพระโขนง ปัจจุบันกำลังอยู่ในระหว่างกำหนดแนวเขตที่แน่นอน

3. ถนนเรียบคลองสามเสนฝั่งเหนือ ผ่านเขตห้วยขวาง เชื่อมกับถนนรามคำแหง

4. ถนนกรุงเทพกรีฑา-ลำปลาทิว ผ่านเขตบางกะปิ เขตพระโขนง และเขตลาดกระบัง

โครงการทางด่วนพิเศษ

ทางด่วนพิเศษมี 2 ขั้นตอน ปัจจุบันตอนที่ 1 ได้เปิดใช้แล้ว ส่วนโครงการขั้นที่ 2 กำลังจะดำเนินการก่อสร้าง โครงการในระยะที่ 2 นี้ แยกออกเป็นสองสายคือ

แนวเหนือใต้ ผ่านเขตยานนาวา เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพญาไท และเขตบางเขน

แนวตะวันออก เชื่อมกับแนวเหนือใต้บริเวณเขตพญาไทผ่านเขตบางกะปิและเขตพระโขนง

ระบบขนส่งมวลชนชานเมือง

เป็นโครงการที่อยู่ในระหว่างการศึกษา โครงการดังกล่าวแบ่งออกเป็น 5 สายคือ

สายเหนือ ผ่านเขตปทุมวัน (หัวลำโพง) เขตดุสิต (สามเสน) เขตบางเขน

สายเหนือ ผ่านเขตบางเขน (ลาดพร้าว) เขตบางเขน (ดอนเมือง) รังสิต

สายตะวันออก ผ่านเขตห้วยขวาง (มักกะสัน) เขตบางกะปิ (หัวหมาก, บางกะปิ)

เขตมีนบุรี

สายใต้ ดาวคนอง พระประแดง

สายตะวันตก เขตธนบุรี (วงเวียนใหญ่) เขตภาษีเจริญ

ระบบชลไฟฟ้าขนส่งมวลขน

มี 3 สาย คือ

สายพระโขนง-หัวลำโพง-สามเสน-บางซื่อ ในพื้นที่เขตพระโขนง เขตปทุมวัน
เขตดุสิต และเขตบางเขน

สายวงเวียนใหญ่-สาทร-ลาดพร้าว ผ่านพื้นที่เขตธนบุรี เขตบางรัก และเขต
บางเขน

สายดาวคนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน ในพื้นที่เขตราชบุรีบูรณะ เขตธนบุรี
เขตคลองสาน เขตสัมพันธวงศ์ เขตป้อมปราบ และเขตพญาไท

7.3.2 นโยบายการพัฒนาพื้นที่

1. โครงการป้องกันน้ำท่วม ตามแผนการป้องกันน้ำท่วมของกรุงเทพมหานครได้
กำหนดพื้นที่ป้องกันน้ำท่วมและบรรเทาน้ำท่วม ส่วนใหญ่อยู่ทางด้านฝั่งพระนคร เช่น Polder ต่าง ๆ
โครงการพระราชดำริ ขณะที่ฝั่งธนบุรี โครงการป้องกันน้ำท่วมไม่เด่นชัดนัก เพราะมีแต่โครงการย่อยๆ
เช่น โครงการตั้งเครื่องสูบน้ำและการขุดลอกคูคลอง

2. ข้อบัญญัติควบคุมการใช้ที่ดิน ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีการออกข้อบัญญัติหลาย
ฉบับ แต่ฉบับที่เป็นการควบคุมการขยายตัวของเมืองมี 3 ฉบับคือ

1. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัด
แปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวง
คูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสาม ประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาด
กระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525 ซึ่งกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารทุกประเภท ยกเว้นที่อยู่อาศัยประ
เภทบ้านเดี่ยว ยุ้งข้าว ถนน เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง ประตู บ้าย
เสาไฟฟ้า ท่อประปา ท่อส่งแก๊สธรรมชาติ และอาคารตามเงื่อนไขอื่น ๆ วัตถุประสงค์ของข้อบัญญัตินี้
ก็เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมืองและเป็นแนวระบายน้ำฝั่งตะวันออก

2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัด
แปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่แขวง บางไผ่ แขวงบางแคเหนือ

และแขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525 ข้อมัญญัตินี้มีนโยบายเพื่อป้องกันพื้นที่เกษตรที่อุดมสมบูรณ์ ไม่ให้ถูกใช้ไปเพื่อกิจกรรมอื่น นอกจากการเกษตร

3. ข้อมัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่แขวงฉิมพลี แขวงบางระมาด แขวงบางเขิน และแขวงบางพรหม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2525 นโยบายของข้อมัญญัตินี้เพื่อรักษาพื้นที่เกษตรที่อุดมสมบูรณ์ไม่ให้ถูกใช้ไปเพื่อกิจกรรมอื่น

ข้อมัญญัติกรุงเทพมหานครทั้ง 3 ข้อนี้ มีนโยบายป้องกันการขยายตัวของเมืองทั้งสิ้น ดังนั้น เมืองจะอยู่ภายในวงล้อมของพื้นที่ตามข้อมัญญัติทั้ง 3 ฉบับนี้

3. นโยบายที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ

จากตารางที่ 7.1 แสดงโครงการของการเคหะแห่งชาติในช่วงแผน 2525-2529 จะเห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด 14 โครงการ และโครงการสำรอง 2 โครงการ ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่เขตชั้นนอก และปริมณฑล ซึ่งไม่สอดคล้องกับโครงการอื่น ๆ ของภาครัฐบาล แต่โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาตินี้ก็อาจจะเป็นตัวชี้หน้าทิศทางการขยายตัวของเมือง เพราะโครงการแต่ละโครงการแต่ละโครงการ มีจำนวนที่พักอาศัยหลายหน่วย ดังนั้นในการศึกษาจึงไม่อาจละเลยได้

จากการศึกษาโครงการต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่ามีทั้งโครงการที่เป็นปัจจัยเอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของเมือง เช่น โครงการตัดถนน ระบบขนส่งมวลชน โครงการป้องกันน้ำท่วม และมีโครงการที่เป็นตัวสกัดกั้นการขยายตัวของเมือง เช่น โครงการพื้นที่สีเขียว ตามข้อมัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารดังได้กล่าวแล้ว จากโครงการต่าง ๆ เหล่านี้อาจชี้ให้เห็นทิศทางการขยายตัวของเมืองได้ดังนี้

ฝั่งพระนคร ฝั่งพระนครมีโครงการต่าง ๆ ลงพื้นที่หลายโครงการและส่วนใหญ่เป็นโครงการสนับสนุนการขยายตัวของเมือง เช่น โครงการตัดถนนเอกมัย-รามอินทรา ถนนเลียบบคลองสามเสนฝั่งเหนือ ถนนกรุงเทพกรีฑา-ลำปลาทิว โครงการป้องกันน้ำท่วมและน้ำทะเลหนุน ซึ่งโครงการดังกล่าวลงในพื้นที่เขตชั้นกลาง และเขตชั้นในของฝั่งพระนคร โดยเป็นโครงการสนับสนุนการขยายตัวของเมืองโดยเขตชั้นนอกคือเขตมีนบุรี เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง เกือบจะไม่มีโครงการสนับสนุนความเป็นเมืองเหล่านี้เลย แต่มีโครงการพื้นที่สีเขียว เพื่อป้องกันการขยายตัวของเมือง

ตารางที่ 7.1 แสดงโครงการของการเคหะแห่งชาติที่ปลูกสร้างในช่วงแผน พ.ศ. 2525-2529

โครงการ	หน่วย	ขนาดที่ดิน /ไร่
รังสิตระยะ 2	3200	320
ราษฎร์บูรณะ	2000	200
ภาษีเจริญ	2000	200
พระประแดง	2000	200
ตลิ่งชัน	42500	425
บางเขน	4250	425
ปากเกร็ด	2000	200
ลาดกระบังระยะที่ 2	4500	450
สมุทรปราการ	2000	200
นนทบุรี	2000	200
บางพลี ระยะที่ 2	4500	450
บางใหญ่	2000	200
รังสิตระยะ 3	4500	450
บางกรวย	3300	330
รวม	42500	4250
บางกะปิ (สำรอง)	2000	200
พระโขนง (สำรอง)	2000	200

และกำหนดให้พื้นที่เขตมีนบุรี หนองจอก และลาดกระบัง เป็นทางระบายน้ำ โดยสร้างคันดินกั้นน้ำมิให้ไหลเข้าไปในเขตชั้นใน และเขตชั้นกลาง ดังนี้ ในส่วนโครงการต่าง ๆ เหล่านี้ จะสรุปได้ว่า ทางฝั่งพระนคร การขยายตัวเมืองจะหนาแน่นมากขึ้นในเขตชั้นกลาง เช่น เขตบางกะปิ บางเขน พระโขนง และในเขตชั้นใน คือ เขตห้วยขวาง เพราะเป็นเขตที่มีโครงการสนับสนุนความเป็นเมืองมาก และยังมีที่ว่างพอที่จะรองรับการขยายตัวของเมือง ขณะที่เขตชั้นใน ถึงแม้ว่า จะมีโครงการที่เอื้ออำนวยแต่การใช้ที่ดินส่วนใหญ่หนาแน่นแล้ว การพัฒนาการใช้ที่ดิน อาจจะเป็นได้ในแนวตั้งเท่านั้น ขณะที่เขตชั้นนอกยังมีความพร้อมสำหรับการพัฒนาต่ำ

ฝั่งธนบุรี จากการศึกษาโครงการต่าง ๆ จะเห็นว่าทางด้านฝั่งธนบุรี จะมีโครงการต่าง ๆ ลงพื้นที่ที่เป็นโครงการสนับสนุน เช่น โครงการถนนรัชดาภิเษก รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ถนนบางกอกน้อย-นครไชยศรี ปัจจุบันก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว โครงการสนับสนุนความเป็นเมือง เหล่านี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่เขตบางกอกน้อย เขตธนบุรี เขตราษฎร์บูรณะ เขตคลองสาน ขณะที่เขตชั้นนอก เช่น เขตบางขุนเทียน เขตหนองแขม เขตตลิ่งชัน มีโครงการลงพื้นที่น้อยมาก คือมีเฉพาะโครงการถนนบางกอกน้อย-นครไชยศรี ซึ่งเป็นโครงการพิเศษ ที่กำหนดให้มีการเชื่อมถนนชอยน้อยที่สุด จึงไม่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของการใช้ที่ดินมากนัก บริเวณนี้ยังมีโครงการพื้นที่เกษตรตามข้อบัญญัติกรุง เทพมหานคร ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดในพื้นที่เขตตลิ่งชัน และเขตภาษีเจริญ ดังนั้น ฝั่งธนบุรี การขยายตัวเมืองก็จะไปในบริเวณเขตชั้นกลาง คือ เขตบางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ เพราะมีโครงการสนับสนุนหนาแน่นกว่าบริเวณอื่น และยังมีที่ว่างอีกมาก

จากการศึกษาทิศทางการขยายตัวเมืองจากโครงการต่าง ๆ เหล่านี้ อาจสรุปได้ว่าการขยายตัวของเมืองจะอยู่ในกลุ่มเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะทางด้านฝั่งพระนคร เพราะมีโครงการที่เอื้ออำนวยต่อความเป็นเมืองมากกว่า โดยลักษณะการขยายตัวเมืองจะเป็นการเพิ่มความหนาแน่นของการใช้ที่ดิน ในบริเวณเดิม และขยายตัวไปตามแนวถนนตัดใหม่ ซึ่งเป็นการเปิดพื้นที่เพิ่มขึ้น การขยายตัวเมืองนี้ จำเป็นจะต้องเตรียมหาแนวทางและมาตรการในการแก้ไขปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นต่อไป

7.4 แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร

จากการสรุปประเด็นปัญหาการขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรมีต่อปัญหาการขยายตัวของเมือง ซึ่งให้เห็นว่าสมควรมีการเสนอแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรรอย่างไร จึงก่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมมากที่สุด และเกิดปัญหาน้อยที่สุด แต่อย่างไรก็ตามการเสนอแนะแนวในการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรร สมควรที่จะสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนากรุงเทพมหานคร

7.4.1 แนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 ได้กำหนดแนวทางการพัฒนากรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษานี้ ดังนี้

... สนับสนุนให้มีการวางผังเมืองรวม และผังเมืองเฉพาะแก่กรุงเทพมหานคร โดยให้ยึดผังเค้าโครงกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล เป็นแนวการวางผังเมือง โดยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ได้กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียว ซึ่งจะประกาศให้เป็นเขตเกษตรกรรม และเขตป้องกันน้ำท่วม จัดระบบการใช้ที่ดินเป็น 2 บริเวณ เพื่อเป็นแนวทางในการขึ้นอาคารจัดบริการด้านสาธารณสุขภาค สาธารณูปการ ให้เป็นไปตามความต้องการของชุมชน และสอดคล้องกับการใช้ที่ดิน ตลอดจนกำหนดโครงข่ายระบบการระบายน้ำรอบเมืองเพื่อป้องกันน้ำท่วม และจัดระบบการจราจรสายหลักให้มีระบบขนส่งมวลชน ระบบวงแหวนรอบเมืองเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรที่แออัดคับคั่ง

7.4.2 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2543

ภายใต้เค้าโครงการพัฒนาดังกล่าวข้างต้น สำนักผังเมืองกระทรวงมหาดไทย ได้ดำเนินการวางและจัดทำผังเมืองรวม กำหนดให้มีการจัดย่านการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้แก่ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม สถาบันราชการ และบริการสาธารณสุข ในแต่ละเขตของพื้นที่ตามแผนผังแสดงการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2543 (แผนที่ 3.3) ซึ่งการใช้ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ได้แบ่งออกเป็นย่าน ที่สำคัญดังนี้คือ

1. ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัยถาวร ลักษณะอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว

2. ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัยถาวรใน บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารชุดหลายชั้น

3. ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัยถาวรในบ้านแถว หรืออาคารชุดหลายชั้น

4. ย่านพาณิชยกรรมมหานคร

เป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าของกรุง เทพมหานครและปริมณฑล เพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่สำหรับพาณิชยกรรม ธุรกิจ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

5. ย่านพาณิชยกรรมเมือง

เป็นศูนย์กลางธุรกิจพาณิชยกรรม รองจากศูนย์กลางมหานคร เพื่อเป็นศูนย์กลางของอำเภอหรือหลายชุมชน การพาณิชยกรรมและธุรกิจในด้านนี้จะ เกี่ยวข้องกับการขายปลีก ขายส่ง ธุรกิจและการบริการด้านต่าง ๆ รวมถึงสิ่งบันเทิง เริงรมย์

6. ย่านอุตสาหกรรมขนาดปานกลาง

สำหรับการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการอุตสาหกรรมและหัตถกรรมประเภท ก.ข.ค. หรือคลังสินค้า

7. ย่านสถาบันราชการการปกครอง

เป็นศูนย์กลางการปกครองและบริหารประเทศ การใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อเป็นสถาบันราชการดังกล่าว

8. ย่านสาธารณูปโภค

เพื่อใช้สำหรับสถานประกอบการสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมถึงสาธารณูป การขนส่งได้แก่ โรงไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่าเรือ สถานีรถไฟ สถานีรถขนส่ง เป็นต้น

9. ย่านสวนสาธารณะเมือง

ได้แก่สวนสาธารณะ สนามกอล์ฟ ที่โล่ง สนามกีฬา

10. ย่านเกษตรกรรมชานเมือง

เป็นพื้นที่สงวนไว้เพื่อการเกษตรกรรม เป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้จะเป็นบริเวณที่ส่งเสริมให้เป็นสวนสาธารณะ ที่โล่ง และชุมชนชานเมือง

11. ย่านเกษตรกรรม

เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เป็นส่วนใหญ่ และเป็นย่านที่กำหนดให้มีการสร้างเมืองใหม่สมบูรณ์แบบ

ภาคใต้บริเวณเค้าโครงดังกล่าวข้างต้น ได้กำหนดเนื้อที่การใช้ที่ดินทั้งหมด แยกออกเป็นประเภทต่าง ๆ ดังนี้

การใช้ที่ดิน	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
สถาบันราชการ	28,000	5.55
พาณิชย์กรรม	39,103	7.76
อุตสาหกรรม, คลังสินค้า	31,192	6.19
ที่พักอาศัย	356,502	70.71
สถานศึกษา	10,922	2.17
วัด	4,452	0.88
สวนสาธารณะ	24,000	4.76
สาธารณูปโภค	10,000	1.98
รวม	504,171	100.00

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนี้ ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนของการศึกษาปรับปรุงและ เป็นผังดำเนินการระยะยาวถึง พ.ศ. 2543 ภายในกรอบของผังระยะยาวนี้ สำนักผังเมืองได้จัดทำผังโครงการระยะสั้น 5 ปี เพื่อใช้เป็นผังปฏิบัติการพัฒนาให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 โดยมีเป้าหมายประชากร พ.ศ. 2529 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลประมาณ 6.5 ล้านคน เป้าหมายพื้นที่เมืองประมาณ 530 ตารางกิโลเมตรและจะได้ประกาศกฎกระทรวงบังคับใช้ตามกฎหมายผังเมือง

จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 และการวางผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พ.ศ. 2543 ของสำนักผังเมือง สามารถพิจารณาแนวนโยบายของ รัฐต่อการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

1. ควบคุมการใช้ที่ดิน และการขยายตัวของเมือง ไม่ให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยกำหนดพื้นที่สีเขียว รอบเมือง เพื่อเป็นที่หยุดการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นการสกัดการขยายตัวของที่อยู่อาศัย รวมทั้งหมู่บ้านจัดสรรด้วย

2. กำหนดการพัฒนาการใช้ที่ดิน บริเวณชานเมือง เป็นประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย และมีการกำหนดย่านการค้าที่ให้บริการแก่ชุมชนในละแวกใกล้เคียง

7.4.3 ความได้เปรียบในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ประเภทหมู่บ้านจัดสรร

1. การประหยัดจากการรวมกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรจะอยู่ในบริเวณเดียวกันหลายหลัง ทำให้สะดวกในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาพยาบาล ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ หรืออื่น ๆ แต่ในข้อเท็จจริง การประหยัดที่เกิดจากการรวมกลุ่มเป็นเฉพาะภายในหมู่บ้าน เพราะเมื่อมองภาพรวมในแง่นี้ ก็จะไม่เกิดการประหยัด เพราะหมู่บ้านจัดสรรอยู่กันอย่างกระจัดกระจาย การให้บริการหลักๆ เช่น ประปา โทรศัพท์ ไม่สามารถครอบคลุมได้ทั่วถึงหรือต้องลงทุนสูง ดังนี้ ถ้าหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันในระดับหนึ่งที่ประหยัดต่อการให้บริการหมู่บ้านจัดสรรก็จะเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่มีประโยชน์มาก

2. ในด้านผังเมือง การอยู่อาศัยในลักษณะหมู่บ้านจัดสรร เป็นการเพิ่มที่อยู่อาศัยครั้งละมาก ๆ และใช้ที่ดินขนาดใหญ่ แต่กำหนดจำนวนได้แน่นอนว่าจะเพิ่มกี่หน่วย ประชากรประมาณการเท่าไร ซึ่งการกำหนดกิจการที่เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัยทำได้แน่นอนกว่าการสร้างบ้านเดี่ยวที่ละหลัง ลักษณะเช่นนี้เป็นการง่ายที่จะกำหนดทิศทางการขยายตัวของเมืองและการควบคุมผังเมืองด้วย แต่จำเป็นต้องมีการควบคุมหรือกำหนดที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับหมู่บ้านจัดสรร

3. เป็นการลดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ปัจจุบันประชากรเพิ่มจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นอย่างมากมาย สามารถลดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้มาก โดยสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้สูง และปานกลาง ได้เป็นอย่างดี

เมื่อพิจารณาถึงแนวนโยบายของรัฐต่อการขยายตัวของเมือง การวางผังการใช้ที่ บริเวณชานเมือง ความได้เปรียบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร จะเห็นได้ว่า หลักการจัดหมู่บ้านจัดสรรนี้ เป็นหลักการที่ดัดแปลงมาจาก Neighbourhood Concept แต่เนื่องจากการดำเนินงานธุรกิจด้านเจ้าของโครงการต่าง ๆ มุ่งเน้นกำไรทางเศรษฐกิจ และมาตรการทางกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กับการควบคุมมาตรฐานการจัดบริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ของหมู่บ้านจัดสรร ได้รับการผ่อนผันข้อกำหนดบางอย่าง และกฎหมายบางข้อมีช่องว่าง ซึ่งเจ้าของโครงการใช้อาศัยในการหลีกเลี่ยงอยู่เสมอ จึงทำให้การนำหลักการ Neighbourhood Concept มาใช้อย่างไม่สมบูรณ์แบบ ประกอบกับรัฐไม่มีการวางแผน และผังการใช้ที่ดินเพื่อแนะแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นระเบียบ ทำให้ผลของการพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรรเกิดอย่างมากมาย โดยปราศจากการควบคุม ก่อให้เกิดปัญหาการขยายตัวของเมืองตามมาทั้งที่หลักการพัฒนาที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองในรูปแบบหมู่บ้านจัดสรร จะเป็นการพัฒนาที่มีประสิทธิภาพก็ตาม เพราะฉะนั้น แนวทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมือง ควรจะนำหลักการของ Neighbourhood Concept มาใช้ เพียงแต่รัฐวางมาตรการ เพื่อกำหนดทิศทางการขยายตัว และวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวดังกล่าว ให้สอดคล้องกันกับการวางระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

7.5 ข้อเสนอแนะ

7.5.1 การวางผังเมืองรวม

ควรมีการรีบเร่งการบังคับใช้ผังเมืองรวม โดยผังเมืองรวมจะต้องสอดคล้องกับแนว การพัฒนากรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามที่ได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 โดยผังเมืองรวมนี้จะต้องมีการกำหนดมาตรการดังนี้

1. กำหนดทิศทางการขยายเมืองของกรุงเทพมหานครให้ชัดเจนแน่นอนโดยขยายไปในทิศทางที่ก่อให้เกิดปัญหาน้อยที่สุด เท่าที่จะเป็นไปได้ และสอดคล้องกับการให้บริการสาธารณูปโภค

2. กำหนดย่านการใช้ที่ดิน เพื่อควบคุมให้เป็นระเบียบโดยมีการกำหนดย่านการค้า ย่านที่อยู่อาศัย โดยแยกเป็นที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ โดยย่านชานเมืองให้มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย

3. กำหนดโครงข่ายถนน โดยกำหนดหน้าที่ของถนนให้ชัดเจน โดยถนนสายหลักควรจะใช้เพื่อการสัญจรมีการควบคุมการตัดถนนขอย และควรมีการตัดถนนสายรองเพื่อเปิดพื้นที่ในการพัฒนา เพื่อป้องกันการใช้ที่แบบ Ribbon Development โดยการตัดถนนสายรองนี้ควรมีการวางแผนและกำหนดเขตทางไว้ก่อน ที่เอกชนจะนำที่ดินไปพัฒนา

7.5.2 การวางผังเฉพาะบริเวณชานเมือง

ควรมีการวางผังเฉพาะในบริเวณชานเมือง เช่น บริเวณเขตชั้นกลางที่ถูกกำหนดเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยย่านอยู่อาศัยในบริเวณควรที่จะกำหนดแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็น 2 บริเวณ คือ

1. ย่านที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาเป็นรายย่อย ได้แก่ ดึกแถว บ้านเดี่ยว และหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง ขนาดเล็ก ควรเป็นย่านที่มีบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐพร้อม ซึ่งในย่านนี้จะมีการกำหนดย่านการค้าและบริการไว้เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยด้วย

2. ย่านที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาแบบรวมกลุ่ม ได้แก่ หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ ทั้งของรัฐและเอกชน โดยย่านที่อยู่อาศัยประเภทนี้ ควรนำแนวความคิด Neighbourhood มาใช้ คือ รัฐจะจัดบริการด้านสาธารณูปโภคที่จำเป็นให้เท่านั้น เช่น ถนนสายหลัก สายรอง ไฟฟ้า ประปา ส่วนบริการด้านอื่น ๆ ผู้ดำเนินโครงการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบเอง นอกจากนี้ในย่านนี้จะต้องกำหนดหน้าที่ของถนนสายหลักแบบที่มีการควบคุม การตัดทางเข้าถนนขอย และการใช้ที่ดินสองฝั่งถนน เพื่อให้ความสะดวกรวดเร็วในการสัญจรเข้าเมือง และย่านชุมชน

7.5.3 การพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรร

การพัฒนาที่อยู่อาศัยแบบหมู่บ้านจัดสรร ควรมีการกำหนดปริมาณและระดับประสิทธิภาพการให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ในหมู่บ้านของตนเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย และป้องกันปัญหาการขยายตัวของเมือง จึงได้เสนอแนะว่า หมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก ตั้งแต่ร้อยละหน่วยลงมา หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง (100-200 หน่วย) จะต้องตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการให้บริการสาธารณูปโภค

และสาธารณูปการอย่างเพียงพอ ต่อการอยู่อาศัยแต่อย่างไรก็ตาม หมู่บ้านจัดสรรประเภทนี้ก็ต้องจัดบริการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ของตนเองตามกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ส่วนหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ (ตั้งแต่ 200 หน่วยขึ้นไป) สามารถตั้งอยู่ได้ทั้งในบริเวณที่กำหนดว่ามีทั้งสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของรัฐพร้อม และสามารถจัดสร้างในบริเวณที่กำหนดให้ เป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หรือปานกลาง ซึ่งรัฐให้บริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็นเท่านั้น ส่วนบริการสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ที่รัฐไม่ได้จัดให้กำหนดให้เป็นหน้าที่ผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรร จัดบริการให้แก่ผู้อยู่อาศัยเอง เช่น รัฐบาลมีบริการด้านไฟฟ้าแรงสูง ประปา สิ่งหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดเพิ่มเติมเองให้แก่ สถานที่แปร่งไฟฟ้าให้เป็นไฟฟ้าแรงต่ำ การแยกท่อประปารวมทั้งระบบจ่ายน้ำ เช่น ที่สูบน้ำ การบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันน้ำท่วมของหมู่บ้าน ตลอดจนการบริการด้านสาธารณูปการด้านต่าง ๆ เช่น โรงเรียน สถานพยาบาล ย่านการค้า และตลาดภายในหมู่บ้าน เป็นต้น แต่การให้บริการดังกล่าวสามารถทำได้ในรูปการรวมกันของหมู่บ้านจัดสรรหลายหมู่บ้านในบริเวณใกล้เคียงกันทั้งนี้เพียงให้เกิดการประหยัดอันเนื่องมาจากการรวมกลุ่ม อีกทั้งยังเป็นผลดี ต่อการจัดสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของรัฐด้วย

7.5.4 การจราจร

ควรมีการลดจำนวนการเดินทางเข้าเขตชั้นใน โดยการใช้รถยนต์ส่วนตัวลงโดยเฉพาะในช่วงเวลาเร่งด่วน คือ เวลาเข้าทำงาน และเวลาเลิกงาน เนื่องจากการศึกษานี้แสดงให้เห็นว่า แหล่งงานของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นในและชั้นกลาง พาหนะที่ใช้ในการเดินทางส่วนใหญ่เป็นรถยนต์ส่วนตัว โดยจำนวนพาหนะดังกล่าวมีส่วนทำให้เกิดความแออัดคับคั่งด้านการจราจร ซึ่งปกติเป็นปัญหาอยู่แล้ว ให้ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น วิธีการบรรเทาปัญหาเหล่านี้ โดยการจัดการแบบ demand-responsive Transit system¹ คือระบบขนส่งมวลชนแบบ "ต้องการ-สนองตอบ" ดังนี้

¹ วีระวัฒน์ อ่ำพนนวรรณ์ "ระบบขนส่งมวลชนแบบ "ต้องการ-สนองตอบ" สำหรับเคหะชุมชน" (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาวิศวกรรมโยธา บัณฑิตวิทยาลัย, 2525), หน้า 79 - 82

17.5.4.1 Peak hour subscription bus เป็นรถที่ให้บริการแก่ผู้เดินทางอย่างสม่ำเสมอ เช่น เดินทางไปทำงาน เดินทางไปศึกษา โดยเส้นทางและตารางเวลาเดินรถถูกจัดขึ้นก่อนตามความต้องการแก่ผู้โดยสารที่ได้ระบุจะใช้บริการล่วงหน้า ผู้ใช้บริการต้องจ่ายค่าบริการล่วงหน้าเป็นเดือน Peak hour subscription bus ที่นำมาใช้จะให้บริการแบบรับ-ส่งถึงที่ (door-to-door) และให้บริการแบบจุดเริ่มต้นหลายแห่ง-จุดปลายทางสองสามแห่ง (many-to-few) โดยจะให้บริการช่วงเช้าและเย็นซึ่งเป็นช่วงการจราจรเร่งด่วนเท่านั้น รถที่ให้บริการเป็นรถที่มีขนาดที่นั่งระหว่าง 7-40 ที่นั่ง รถอาจจะเป็นรถปรับอากาศหรือไม่ก็ได้ขึ้นอยู่กับความต้องการของกลุ่มผู้ใช้บริการ

7.5.4.2 Dial-a-bus จะจัดให้บริการในพื้นที่ที่เป็นศูนย์กลางกิจกรรมอันได้แก่ บริเวณจุดปลายทางของผู้เดินทาง ซึ่งก็คือย่าน CBD (Central business district) นั่นเอง dial-a-bus ที่นำมาใช้มีลักษณะให้บริการแบบจุดหนึ่งไปยังจุดหนึ่ง (point-to-point) สำหรับผู้ใช้บริการเพื่อจุดประสงค์ธุรกิจส่วนตัว ติดต่องานหรือซื้อของ รถที่ให้บริการเป็นรถที่มีขนาดที่นั่งระหว่าง 10-14 ที่นั่ง dial-a-bus ที่นำมาใช้ซึ่งมีลักษณะให้บริการแบบจุดหนึ่งไปยังจุดหนึ่งนั้น จะให้บริการแบบจุดเริ่มต้นหลายแห่ง-จุดปลายทางหลายแห่ง (many-to-many) คาเขตต่าง ๆ ใน CBD โดยมีศูนย์กลางควบคุมการดำเนินการของ dial-a-bus ผู้ใช้บริการที่มีการเดินทางเข้าเขตจะต้องมีการต่อรถ dial-a-bus ในเขตอื่น ๆ อีก การแบ่งเขตพื้นที่ให้บริการควรแบ่งให้จำนวนผู้โดยสารเท่า ๆ กัน ภายในรถที่ให้บริการจะต้องมีวิทยุรับ-ส่งข่าวดัดตั้งไว้ เพื่อให้เป็นระบบสื่อสารติดต่อกับศูนย์ควบคุม

17.5.4.3 Jitney จะจัดให้บริการในพื้นที่บริเวณเคหะชุมชนกับแหล่งชุมชนหลัก 2-3 แห่ง รถที่ให้บริการเป็นรถที่มีขนาดที่นั่งระหว่าง 10-14 ที่นั่ง ภายในรถจะมีโทรทัศน์ติดตั้งด้วย เพื่อผู้ใช้บริการในพื้นที่ที่ให้บริการสามารถติดต่อได้กับพนักงานขับรถซึ่งกำลังให้บริการอยู่ การบริการของรถจะมีการกำหนดเส้นทางของรถที่วิ่งแน่นอน และกำหนดเวลารถวิ่งที่แน่นอนตามเคหะชุมชนที่รถให้บริการ และจะมีการเบี่ยงเบนไปจากเส้นทางเพื่อรับและส่งผู้โดยสารทั่วพื้นที่ของเคหะชุมชนที่รถให้บริการ

7.5.5 มาตรการทางกฎหมาย

จากการศึกษาในบทก่อนจะทำให้ทราบถึงอุปสรรคบางประการในการขออนุญาต
ในทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งด้านผู้ประกอบการและภาครัฐบาล ผู้ศึกษาขอเสนอแนะดังนี้

1. ควรให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีอำนาจที่จะพิจารณายกเลิกแก้ไข หรือผ่อนผันได้ เมื่อเห็นว่า เป็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในทาง เศรษฐกิจและสังคมตามข้อ 15 แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2524))
 2. ควรให้มีบทลงโทษในคำสั่งคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 และให้มีคณะกรรมการ มีอำนาจบังคับได้เด็ดขาด
 3. ควรมีหน่วยงานที่รับผิดชอบในการติดตามผลการดำเนินการภายหลังจากผู้ประกอบการได้เสร็จสิ้นโครงการแล้ว
 4. ปัญหาในการตีความในข้อบทกฎหมาย และปัญหาในการประสานงานกันระหว่างกรมที่ดินกับกรุงเทพมหานคร ควรจะได้มีการตั้งข้อสันนิษฐานเอาไว้ก่อนถ้าจะอ้างว่าไม่ใช่กรณีการจัดสรรที่ดินที่เข้าข่ายบังคับ ก็ต้องมีหน้าที่อ้างพยานหลักฐาน และควรจะได้มีการประสานงานกันอย่างใกล้ชิด และมีประสิทธิภาพ ในระหว่างผู้มีหน้าที่รับผิดชอบ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ อีก ซึ่งนอกเหนือจากขอบเขตของการศึกษานี้
- อย่างไรก็ดี ปัญหาต่าง ๆ ดังกล่าวนี้ เป็นผลกระทบโดยตรงต่อการขยายตัวของเมืองคือ ถ้าผู้ประกอบการมีปัญหาอุปสรรคในการขออนุญาตในการดำเนินการก็จะส่งผลกระทบต่อปัญหาการขยายเมือง เพราะได้กล่าวในบทที่ 4 แล้วว่า การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรมีปัจจัยที่สำคัญคือด้านการเงิน ส่วนในภาครัฐบาลซึ่งได้ให้ความเห็นผู้ประกอบการที่ต้องรับภาระในทางเศรษฐกิจมากเกินไป จึงได้ผ่อนผันข้อกำหนดต่าง ๆ ซึ่งส่งผลให้หมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นอย่างมากมายนี้ มีสาธารณูปโภค และสิ่งบริการสาธารณะไม่ได้มาตรฐาน เป็นเกี่ยวโยงไปถึงการอยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้านจัดสรร ต้องขาดความสุข สงบ และปลอดภัย ที่เป็นหลักสำคัญในการดำรงชีวิต แบบชาวเมือง